

GRUPO 2. TEMA 22

CRITERIOS LEGALES DE VALORACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIONES Y OTRAS AFECIONES EXPROPIATORIAS. VALORACIONES URBANÍSTICAS. MÉTODOS. TIPOS DE VALOR. LEGISLACIÓN

I. VALORACIONES URBANÍSTICAS Y VALORACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA. LEGISLACIÓN.

Desde la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, **los criterios de valoración recogidos en las sucesivas leyes estatales de suelo serán de aplicación en todas las expropiaciones**, cualquiera que sea la finalidad que motive la expropiación y la legislación, urbanística o de otro carácter, que las legitime.

Actualmente, los criterios de valoración que resultan de aplicación en el ámbito expropiatorio se recogen en el:

- **RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**. En adelante, **TRLSRU 2015**.
- Y, en su desarrollo reglamentario, el **RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**. En adelante, **RVLS 2011**.

Para aproximarse al régimen de valoraciones de la vigente ley de suelo estatal, es importante tener en cuenta tres aspectos: determinar **en qué supuestos resulta de aplicación**, fijar el **momento de referencia de las valoraciones** y entender la **articulación del régimen de valoraciones en función de la situación básica** de los terrenos.

Ámbito de aplicación. En el artículo 34.1 del TRLSRU 2015 se establecen los cuatro ámbitos en los que resulta de aplicación el régimen de valoraciones de la ley de suelo estatal: reparcelaciones en defecto de acuerdo, expropiaciones, venta o sustitución forzosa y responsabilidad patrimonial.

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a)** La verificación de las **operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística** en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, **en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados**.
- b)** La fijación del justiprecio en la **expropiación**, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c)** La fijación del precio a pagar al propietario en la **venta o sustitución forzosas**.
- d)** La determinación de la **responsabilidad patrimonial** de la Administración Pública.

Fecha de referencia de la valoración. Por su parte, en el artículo 34.2 del TRLSRU 2015 se establece un elemento clave en la aplicación del régimen de las valoraciones: el momento de referencia de la valoración. Es decir, aquella fecha a la que deberán estar referidas todas las variables y parámetros utilizados en la aplicación de los distintos métodos de valoración.

Las valoraciones se entienden referidas:

- a)** Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la **fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive**.
- b)** Cuando se aplique la expropiación forzosa, **al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta**.
- c)** Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, **al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive**.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, **al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.**

Valor de suelo y situación básica. De acuerdo con el artículo 35.2 del TRLSRU 2015 **el suelo se tasará según su situación** y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. Y, especifica que este criterio resulta también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, **cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos** en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Esta vinculación entre el régimen de valoraciones y la situación básica de los terrenos, fue introducida en la Ley de Suelo de 2007, rompiendo con un criterio que se había aplicado en todas las leyes anteriores, que sistemáticamente vinculaban los métodos de valoración del suelo con su clasificación urbanística. Se puede decir que son dos los motivos principales en los que basa este cambio: en primer lugar, por considerar **innecesario** acudir a esta técnica, eminentemente urbanística, tanto para delimitar los estatutos de derechos y deberes contenidos en la Ley como para fijar los criterios legales de valoración del suelo; y, en segundo lugar, por entender que la vinculación entre clasificación y valoración de suelo **había contribuido a la inflación de los valores de suelo** y a fomentar prácticas especulativas, en contra del mandato de evitar la especulación contenido en la Constitución (art. 47 CE).

Para interpretar adecuadamente el sentido de la articulación del régimen de valoraciones de la legislación estatal de suelo sobre la situación básica de los terrenos, resulta oportuno recordar que el **principio de indemnización** que consagra el artículo 33.3 de la Constitución Española, «*nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes*», que **exige que la situación patrimonial del titular expropiado no se vea alterada por el ejercicio de la institución expropiatoria**. Este principio debe ser interpretado a la luz de dos disposiciones o reglas que constituyen la base de su aplicación.

La primera de ellas está recogida en el artículo 36.1 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, y establece que el valor de los bienes en el ámbito expropiatorio no debe depender de su futuro uso o destino:

Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro.

La segunda, recogida en el artículo 11.2 del **TRLSRU 2015**, impide que a la hora de evaluar el patrimonio del titular expropiado, puedan integrarse usos y edificabilidades previstos en el planeamiento antes de haberse cumplido con el conjunto de deberes y cargas asociadas al proceso de transformación urbanística:

La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

En definitiva, el régimen de valoraciones del **TRLSRU 2015**, sobre la base de estos principios, atribuye unas reglas y métodos claramente diferenciados en función de la situación básica de los terrenos, rural o urbanizado, por lo que la adecuada identificación y justificación de esta situación básica es un elemento clave de cualquier expediente de valoración y es uno de los elementos que mayor diferencia puede producir en el resultado valorativo.

Por ello, es importante, recordar el contenido del artículo 21 del TRLSRU 2015, que define las **dos situaciones básicas de suelo: rural y urbanizado**.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. **Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.**
2. **Está en la situación de suelo rural:**
 - a) **En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos **excluidos** de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar **sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística** por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con **riesgos naturales o tecnológicos**, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, **y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.****
 - b) **El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.**
3. **Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:**
 - a) **Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.**
 - b) **Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones **existentes o previstos** por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. **El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.****
 - c) **Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.**
4. **También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la **condición de suelo urbano o asimilada** y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.**

De estas definiciones de suelo rural y urbanizado pueden extraerse algunas conclusiones:

- **El suelo rural tiene un marcado carácter residual, es decir, deben considerarse como rural todos aquellos terrenos que no reúnan los requisitos para ser considerados como suelo urbanizado.**
- En la definición de suelo urbanizado, existe una **condición previa** que es la **integración en la malla urbana**, «una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población», **y, además, debe cumplirse, al menos, una de las tres condiciones adicionales**, que están muy vinculadas a las definiciones de suelo urbano contenidas en las diferentes legislaciones urbanísticas.

Por lo tanto, la **justificación de la situación básica a la que pertenecen los terrenos, debe basarse en estos criterios contenidos en el artículo 21 del TRLSRU 2015, sin que deba existir una correlación directa entre una determinada clase o categoría urbanística y una situación básica** (como se ha evidenciado con frecuencia a través de la

jurisprudencia del Tribunal Supremo). No obstante lo anterior, pueden identificarse unas vinculaciones naturales entre el suelo no urbanizable y la definición de suelo rural del artículo 21.2.a), entre el suelo urbanizable en tanto no finalice la urbanización y la definición de suelo rural del artículo 21.2.b) y, con carácter general, entre el suelo urbano y la definición de suelo urbanizado del artículo 21.3, si bien, en este último caso, la clasificación de algunos terrenos como suelo urbano no consolidado en la periferia de las ciudades puede romper en ocasiones esta natural vinculación.

[Nota: La referencia a «tipos de valor» del epígrafe del tema hace referencia a la existencia en el marco del TR de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 de dos tipos de valor: valor inicial y valor urbanístico (que, a su vez, procedían del TR de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y de la simplificación efectuada en la reforma de 1975 de los cuatro tipos de valor previstos en la Ley de Suelo de 1956: valores inicial, expectante, urbanístico y comercial). Desde la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones se elimina esta dualidad de valores, inicial y urbanístico y pasa a existir un único valor, en función de la clase de suelo y, a partir de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en función de la situación básica del suelo, rural y urbanizado, tal y como se recoge en el actual TR de la Ley texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, que se desarrolla a lo largo de este tema.]

II. MÉTODOS DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

Para interpretar adecuadamente los concretos métodos de valoración que establece el TRLSRU aplicables en función de la situación básica de rural o de urbanizado, resulta conveniente definir brevemente los tres principales métodos de valoración inmobiliaria:

- **Método de comparación.** Se basa en el **principio de sustitución**, por el cual el valor de un inmueble es equivalente a otros de similares características sustitutivas de aquel. Con este método obtendremos el valor más probable de un inmueble comparando los precios de inmuebles similares de la misma zona del inmueble a valorar. El método de comparación es el más utilizado para aproximarse al valor de mercado de un inmueble, al tratarse de un método muy objetivo y tener una mecánica de cálculo muy directa y sencilla. En el caso de que no existan suficientes testigos de precios de inmuebles comparables sobre los que basar el método, pueden utilizarse técnicas de **homogeneización**, a través de la aplicación de coeficientes o técnicas estadísticas que permitan aplicar el método al comparar testigos de inmuebles que presenten algunas diferencias.
- **Método residual.** Se utiliza principalmente para calcular el valor del suelo edificable o, en general, **para inmuebles sujetos a transformación o promoción**, para los que, con frecuencia, no disponemos de testigos de precios de inmuebles comparables, pero sí podemos estimar el valor de mercado del producto inmobiliario acabado una vez finalizada dicha transformación. El método consiste en detracer del valor de ese producto inmobiliario el conjunto de costes necesarios para la transformación y un margen de gastos y beneficios generales asociados a la actividad de promoción. Existen dos posibilidades para su aplicación: el **método residual estático**, que no considera el factor tiempo en el cálculo, al tratarse de inmuebles o solares cuyas obras van a realizarse de forma inminente o en un corto periodo de tiempo; y el **método residual dinámico**, que tiene en cuenta en el cálculo el momento en que se producen los costes y se perciben los ingresos asociados a la promoción, y se aplica especialmente en aquellos terrenos cuyo proceso de transformación urbanística-edificatoria requiere un mayor periodo de tiempo.
- **Método de capitalización o actualización.** Se utiliza principalmente para calcular el valor de inmuebles que se encuentren o puedan encontrarse **en explotación económica** o puedan ser **susceptibles de producir rentas**. El valor viene determinado por el valor presente de todas las rentas futuras imputables al inmueble, calculando el valor del inmueble mediante la **actualización a la fecha de tasación de todas las rentas que generará el inmueble mediante fórmulas económicas**, a través de la aplicación de un determinado **tipo de capitalización o actualización** determinado en función de las características del escenario de rentas esperadas y del riesgo previsible en su obtención, un parámetro de gran importancia en la aplicación de este método.

Además de estos tres métodos, utilizados para determinar el valor de un inmueble, existe un último **método que sirve para determinar el valor de una construcción**, que es el **método del coste**, por lo que al resultado obtenido por este método debe sumarse el valor del suelo obtenido a su vez por el método residual o por el método de comparación y, en su caso, unos gastos y beneficios de la promoción, utilizando, por tanto, una metodología aditiva. El método del coste consiste en determinar el **coste de reposición de la construcción** o la suma de los importes de la construcción del

edificio que vamos a valorar a precios actuales de los factores de producción (honorarios de proyecto, materiales, mano de obra, permisos, tributos, etc.), deduciendo de este valor la depreciación por su estado actual.

Así mismo, antes de detallar los métodos de valoración, resulta oportuno recordar los conceptos de valor de repercusión y valor unitario de suelo. Se trata, simplemente, de dos formas distintas de cuantificar el valor del suelo:

- **Valor unitario del suelo (VU):** se refiere a considerar el valor de suelo por la superficie del solar o terreno, y se expresa en euros por m² de suelo.
- **Valor de repercusión del suelo (VR):** Se refiere a considerar el valor del suelo en función del techo edificable, es decir, el valor de suelo repercutable a cada m² de edificabilidad materializable en el terreno. Se expresa en euros por m² de edificación o de techo.

La relación entre ambos valores viene dada por la edificabilidad (**e**) expresada en m² de techo por m² de suelo que pueda materializarse en la parcela, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VU (\text{€/m}^2\text{s}) = VR (\text{€/m}^2\text{t}) * e (\text{m}^2\text{t/m}^2\text{s})$$

III. VALORACIÓN EN SUELO RURAL

Una vez descritos los métodos de valoración inmobiliaria aplicables con carácter general, procede analizar cuáles son los métodos que establece el TRLSRU 2015 para la valoración en función de la situación básica del suelo.

En el caso del **suelo rural**, como puede observarse en el artículo 36 del TRLSRU 2015, se establece el **método de capitalización de la renta real o potencial de la explotación**, sin que resulte de aplicación en este tipo de suelo el método de comparación, que era el método que establecía como preferente la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones para valorar el suelo no urbanizable o para el suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La **renta potencial** se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, **utilizando los medios técnicos normales para su producción**. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido **podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización**, como la **accesibilidad a núcleos de población** o a **centros de actividad económica** o la **ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico**, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el **método de coste de reposición** según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) **Las plantaciones y los sembrados preexistentes**, así como las **indemnizaciones** por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. **En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.**

En la aplicación de este artículo y, en general, en la valoración en suelo rural, se pueden destacar los siguientes aspectos:

Definición de renta real y renta potencial. Según el artículo 36.1.a), «**se tasará mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior**». El RVLS 2011 en su artículo 8 introduce una definición de renta real y desarrolla lo que debe entenderse por renta potencial:

- Se entenderá por **renta real**, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.
- Se entenderá por **renta potencial**, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán:
 - considerarse como **referentes estadísticamente significativos** la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto,
 - justificarse sobre la base de un **estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios** para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

Cálculo de la renta. El artículo 9.1 del RVLS 2011 establece que **la renta anual, real o potencial, de la explotación se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural**. La renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Los apartados 3 y 4 del artículo 9 del RVLS 2011, detallan los conceptos que deben incluirse para determinar los ingresos (venta de productos, servicios prestados, subvenciones,...) y costes de la explotación (materia prima, pago por servicios, equipos y maquinaria, salarios,...)

Además de esta fórmula para determinar la renta, el mismo artículo 9.1 del RVLS 2011 establece que **cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior**, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario. En tal caso, la renta real o potencial de la explotación se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = CA + DM$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

CA = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra, en euros por hectárea.

DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural (aparcerero, enfiteuta o similar), en euros por hectárea.

Fórmulas de capitalización. En el artículo 11 del RVLS 2011 se establecen las fórmulas a aplicar para llevar a cabo la capitalización de las rentas y se recogen determinados criterios de aplicación.

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Con **carácter general**, para la capitalización de la renta de la explotación **se utilizará la siguiente expresión:**

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R1, R2,... Rn = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

b) Cuando se considere una **renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo**, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

Estas son las dos fórmulas aplicables para tasar el valor del inmueble por capitalización, según se trate de un **escenario de rentas variables**, o un **escenario de rentas constantes**. Este último, utilizado mayoritariamente en la práctica valorativa, permite la aplicación de la expresión simplificada que se recoge en el artículo 11.b) del RVLS 2011.

Debe señalarse que en los artículos 13, 14 y 15 del RVLS 2011 se recogen fórmulas específicas en función de la clase de explotación que deba considerarse en la valoración y el escenario de rentas esperadas.

Tipo de capitalización. En la Disposición adicional séptima del TRLSRU 2015 se establece que para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación se utilizará como tipo de capitalización el **valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración**. Así mismo, en el apartado 2 se recoge la posibilidad de que este tipo de capitalización pueda ser corregido en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas, estableciendo que **los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente**.

Aplicando lo dispuesto en esta disposición, el RVLS 2011 establece la posibilidad de aplicar sobre el tipo de capitalización aplicable con carácter general (r_1), determinado de acuerdo con el rendimiento de la deuda pública, un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo o aprovechamiento, de forma que:

- Cuando en el suelo rural se desarrollen **actividades agropecuarias o forestales**, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I del RVLS 2011 según el tipo de cultivo o aprovechamiento.
- Cuando en el suelo rural se desarrollen **actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios**, se utilizará como tipo de capitalización, r_3 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r_1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r_1 , expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.

Imposibilidad de explotación. Para el caso en que sobre el suelo rural no existiera explotación y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, en el artículo 16 del RVLS 2011 se establece una forma de determinar el valor utilizando una renta teórica obtenida como la tercera parte de la renta real mínima de la tierra en el ámbito territorial.

Factor corrector por localización. En el último párrafo del artículo 36.1.b) se establece que *«el valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan»*. En relación con esta corrección, debe resaltarse que ya no se encuentra limitada al máximo del doble, como se recogía en la Ley de suelo de 2007 y en el Texto refundido de la Ley de suelo de 2008, al haber sido declarado inconstitucional esta limitación por la Sentencia 141/2014, de 11 de septiembre, del Tribunal Constitucional.

En el RVLS 2011 se desarrolla en el artículo 17 la metodología que debe aplicarse para realizar esta corrección a través de un factor de corrección por localización (FI) que será el producto de tres factores de corrección, de acuerdo con los tres factores objetivos recogidos en el artículo 36.1.b) del TRLSRU 2015:

- **Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .** Determinado en función de la población de los núcleos de población situados a una determinada distancia o tiempo de trayecto desde los terrenos objeto de la valoración.
- **Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .** Determinado en función de la presencia de estos centros de actividad relacionados con la explotación considerada en la valoración a una cierta distancia.
- **Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .** Determinado en función de la calidad ambiental o paisajística del entorno en el que se ubican los terrenos objeto de la valoración y del particular régimen de usos y actividades que permita la ordenación territorial y urbanística.

En el artículo 17 se recogen fórmulas específicas para determinar estos tres factores de corrección.

Valoración de las construcciones. El artículo 36.1.b) establece que las edificaciones, construcciones e instalaciones, «*cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración*». En el artículo 18 del RVLS 2011 se desarrolla cómo debe realizarse la valoración de estas las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural, especificándose que se valorarán de manera independiente aquellas «*que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación*». Se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (según tablas Anexo II y Anexo III).

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

En el caso del **suelo urbanizado**, como puede observarse en el artículo 37 del TRLSRU 2015, se distingue en función de si éste se trata de un suelo vacante o si se encuentra edificado o en curso de edificación.

- **Suelo urbanizado no edificado:** Sobre la **edificabilidad y usos de referencia** se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el **método residual estático**.
- **Suelo urbanizado edificado o en curso de edificación:** Se tomará el mayor de los dos valores:
 - El determinado por la **tasación conjunta del suelo y de la edificación existente** que se ajuste a la legalidad, por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
 - El obtenido por aplicación del **método residual estático**, sin consideración de la edificación existente.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

- c) De la cantidad resultante de la letra anterior **se descontará**, en su caso, el valor de los **deberes y cargas pendientes** para poder realizar la edificabilidad prevista.
2. Cuando se trate de **suelo edificado o en curso de edificación**, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:
- a) El determinado por la **tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la **edificación existente o la construcción ya realizada**.
- b) El determinado por el **método residual** del apartado 1 de este artículo, **aplicado exclusivamente al suelo**, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.
3. Cuando se trate de **suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización**, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los **usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen**.

Se desarrolla a continuación la aplicación del método residual estático y del método de comparación (tasación conjunta).

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

Para llevar a cabo la valoración a través del método residual estático en suelo urbanizado, tanto si está vacante o si está edificado, se deberán seguir los siguientes pasos:

- **Determinar los usos y edificabilidades de referencia.**
- **Calcular los valores de repercusión de los distintos usos, a través del método residual estático.**
- **Obtener el resultado aplicando sobre las edificabilidades los respectivos valores de repercusión de cada uso.**
- **Descontar, en caso de que existan, los deberes y cargas urbanísticas del valor del suelo obtenido.**

Edificabilidades y usos de referencia. A partir de lo dispuesto en el artículo 37, en la determinación de los usos y edificabilidades de referencia se pueden distinguir, a su vez, tres situaciones:

1. **Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística**, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Se trataría de la regla general, aplicable a cualquier solar urbano en el que dentro de la matriz de usos permitida por el planeamiento habría que identificar aquellos usos más probables y financieramente más aconsejables a los que se pueden destinar los terrenos.
2. **Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística**, se les atribuirá la **edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo** en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

En el RVLS 2011 se recoge en el artículo 20.3 lo que debe entenderse por **ámbito espacial homogéneo**: «*la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo*». Además, en el artículo 21 se establece que la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo (aeh) debe determinarse de acuerdo con la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del aeh, en m² edificables por m² de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el aeh, en m² edificables por m² de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en m².

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por m² de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por m² de edificación.

SA = Superficie de suelo del aeh, en m².

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el aeh ya afectado a su destino, en m².

Como puede observarse, a través de esta expresión se obtiene la edificabilidad media expresada en m² del uso de referencia que será, en terminos generales, el uso característico o predominante del ámbito y se determinará en función de la superficie total del ámbito, una vez descontada en el denominador la superficie de suelo destinada a usos dotacionales públicos ya implantados (viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas, etc.).

3. **Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización**, se considerará los **usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37.3 del TRLSRU 2015. Ello debe entenderse por aplicación del ya citado principio recogido en el artículo 11.2 del TRLSRU 2015, que establece que «*la patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda*», por lo que los incrementos de edificabilidades o cambios de uso por unos más lucrativos en el marco de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización requieren el desarrollo de procesos equidistributivos y están asociados al cumplimiento de una serie de deberes y cargas urbanísticas.

Cálculo de los valores de repercusión por el método residual estático. Para determinar los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos que se han identificado en el paso anterior, se aplicará la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por m² edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del m² de edificación del uso considerado del **producto inmobiliario acabado**, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por m² edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los **gastos generales**, incluidos los de **financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria** necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá **con carácter general un valor de 1,40**, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) **Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20** en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de **factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria**, así como **una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona**.
- b) **Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50** en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la **extraordinaria localización**, la **fuerte dinámica inmobiliaria**, la **alta calidad de la tipología edificatoria**, el **plazo previsto de comercialización**, el **riesgo previsible**, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por m² edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Obtener el resultado aplicando sobre las edificabilidades los respectivos valores de repercusión de cada uso.

Finalmente, una vez determinados los usos y edificabilidades de referencia y los valores de repercusión de cada uno de los usos, según lo dispuesto en el artículo 22.1, se determinará el valor del suelo aplicando la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por m² de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m² edificables por m² de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por m² edificable.

Descontar, en caso de que existan, los deberes y cargas urbanísticas del valor del suelo. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.1.c) del TRLSRU 2015 y desarrollado en el artículo 22.3 del RVLS 2011 se descontarán del valor del suelo la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno. Será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno. Se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS 2011 en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K.

APLICACIÓN DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN (TASACIÓN CONJUNTA DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN).

Como se indicaba anteriormente, para determinar el valor del suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, debe tomarse el mayor de los dos valores:

- El determinado por la **tasación conjunta del suelo y de la edificación existente** que se ajuste a la legalidad, por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
- El obtenido aplicando el **método residual estático**, sin consideración de la edificación existente.

El segundo método ya se ha descrito anteriormente, por lo que ahora procede desarrollar el método de comparación, que se recoge de forma detallada en el RVLS 2011.

Para llevar a cabo la valoración a través del método de comparación por tasación conjunta de suelo y construcción, se deben realizar los siguientes pasos:

- **Verificar el número mínimo de testigos comparables que cumplan las condiciones de semejanza.**
- **Corregir, en su caso, los testigos de oferta según condiciones del mercado.**
- **Realizar, en su caso, la homogeneización de testigos comparables.**
- **Obtener el valor resultante a partir del conjunto de testigos comparables, en su caso, homogeneizados.**

Verificar número mínimo de testigos comparables que cumplan las condiciones de semejanza. Para aplicar el método de comparación es necesario disponer, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.1 del RVLS 2011, de «*un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables*», es decir, un conjunto de testigos que permitan «un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración». A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

En el RVLS 2011 se especifica que en los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

Corregir, en su caso, los testigos de oferta según condiciones del mercado. Cuando en el conjunto de comparables disponibles se aprecien **diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado**, podrá aplicarse un **coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1**, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración. Esta corrección no es aplicable a los testigos que reflejen transacciones reales sino únicamente cuando se trate de testigos de oferta, en los que considerando las circunstancias del mercado se observe que pueda haber un proceso de negociación que determine una corrección a la baja de los precios de los inmuebles ofertados.

Realizar, en su caso, la homogeneización de testigos comparables. De acuerdo con el artículo 24.2 del RVLS 2011, **en aquellos casos en los que no existan suficientes comparables** que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, **podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios** que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Homogeneización por antigüedad y estado de conservación. En el RVLS 2011 se recoge una técnica específica para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación. Para ello, se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del RVLS, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por m².

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por m².

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

Obtener el valor resultante a partir del conjunto de testigos comparables, en su caso, homogeneizados. Finalmente, de acuerdo con lo previsto en el RVLS 2011 el valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta del conjunto de comparables, corregidos u homogeneizados, en general, realizando una media aritmética de los mismos o a través de otros procesos estadísticos, debidamente justificados.

V. VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

El TRLSRU 2015 recoge en el artículo 40 reglas especiales de valoración del suelo cuando éste se encuentre sujeto a un proceso de equidistribución de beneficios y cargas, es decir, cuando nos encontramos en el ámbito de aplicación del régimen de valoraciones definido en el artículo 34.1.a) del TRLSRU 2015, supuestos reparcelatorios en defecto de acuerdo entre los afectados. En tales casos, **el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación urbanizadora.**

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

- 1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.**
- 2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.**

Nuevamente, de acuerdo con el Reglamento, la tasa libre de riesgo a aplicar será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

En cuanto a la prima de riesgo se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS 2011.

VI. INDEMNIZACIONES

Una vez descritos los métodos de valoración establecidos en el TRLSRU 2015 en suelo rural y urbanizado, es importante tener en cuenta que desde 2007 se introducen en la legislación estatal de suelo **dos nuevas indemnizaciones** a las que puede tener derecho el titular de los bienes expropiados en determinadas circunstancias y que, aunque no se integran en el valor de los terrenos, pueden entenderse como complementarias al régimen de valoraciones:

- **Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización**, que permite compensar aquellos supuestos de pérdida (o alteración) de una facultad que, de acuerdo con el artículo 13.2.c) del TRLSRU 2015, corresponde a los propietarios de suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado. **Artículo 38 TRLSRU 2015.**
- **Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación**, que permite compensar aquellos gastos y costes que devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración. Es decir, aquellos supuestos en los que se han efectuado determinadas inversiones propias de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o edificación y se produce una expropiación (o una alteración del planeamiento). **Artículo 39 TRLSRU 2015.**

Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Que los terrenos hayan sido **incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación** y se den los **requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente**, de conformidad con la legislación en la materia.
- b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración **impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio** modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.
- c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos **antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio**, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.
- d) Que la valoración **no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.**

2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar **el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías** de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 18 de esta ley:

[a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.] Nota: la metodología para determinar la indemnización en supuestos expropiatorios contenida en esta letra a) ha sido declarada inconstitucional por la Sentencia 218/2015, de 22 de octubre, del Tribunal Constitucional. Actualmente, existe un vacío legal, que deberá cubrir el Legislador de acuerdo con los criterios establecidos por el Tribunal.

b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.

Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

- 1. Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes gastos y costes se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo:**
 - a) Aquéllos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.
 - b) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.
 - c) Las indemnizaciones pagadas.
- 2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:**
 - a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.
 - b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

VII. OTRAS AFECCIONES EXPROPIATORIAS

Además del suelo y las edificaciones, existen otros elementos que puede ser preciso valorar en actuaciones expropiatorias, entre los que se pueden destacar: derechos reales, servidumbres, concesiones administrativas, arrendamientos.

El artículo 35.1 del TRLSRU 2015 establece que «el valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad», y el RVLS 2011 añade en su artículo 6.2 que, cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

- a) Los **derechos reales** limitativos del pleno dominio.
- b) Los **derechos de arrendamiento** que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la **imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado**. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

El artículo 35.4 establece que «**la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación**».

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe **podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o**

bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

DERECHOS REALES. La Ley sobre Expropiación Forzosa de 1954 no contiene una regulación específica sobre la valoración de los derechos reales sino que se limita a disponer en su artículo 42 que *«la determinación del justo precio de los derechos reales sobre bienes inmuebles se practicará con arreglo a las normas de valoración señaladas por la vigente legislación del impuesto de derechos reales»*. Esta referencia al impuesto de derechos reales debe entenderse actualmente al Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre).

En la valoración de derechos reales se puede distinguir entre:

- **Derechos que siguen la condición de la finca a que están afectos y están en relación con el valor de la finca que gravan.** Su valor será un porcentaje del valor que se determine para la finca: servidumbres, el usufructo y el uso y habitación. Por tanto, **pueden valorarse de manera independiente.**
- **Derechos cuyo valor puede no estar directamente relacionado con el valor de la finca que gravan**, como es el caso de la hipoteca, los censos o el derecho de superficie. **No se valoran de manera independiente**, se valora la finca en su conjunto y posteriormente se distribuye el justiprecio entre los titulares de derechos.

Entre las reglas de valoración de derechos reales contenidas en el referido TR de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (art. 10), se pueden destacar las siguientes:

- **Usufructo temporal:** proporcional al valor del bien, en razón del 2% por cada período de un año que reste (n), sin exceder del 70% del valor. Se puede aplicar la siguiente expresión:

$$V \text{ usufructo} = V \text{ inmueble} * 0,02 * n$$

- **Usufructo vitalicio:** el valor será igual al 70% del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad (e), en la proporción de un 1% por cada año más con el límite mínimo del 10% del valor total. Se puede aplicar la siguiente expresión:

$$V \text{ usufructo} = V \text{ inmueble} * (0,7 - 0,01 * (e - 19))$$

- **Uso y habitación:** Se valoran como si fuese un usufructo, pero se aplica sobre el 75% del valor del inmueble.

SERVIDUMBRES. Las servidumbres administrativas constituyen una **mutilación del contenido esencial del derecho de propiedad y generan el deber de indemnizar al titular del predio sirviente**. Generalmente, debe procederse a determinar el justiprecio de la expropiación parcial que corresponda. Otra opción es que esté vinculado a una operación urbanística y, por tanto, pueda entrar en el ejercicio de la equidistribución de cargas y beneficios a través de la correspondiente reparcelación.

En general, el valor de las servidumbres (Vs) se obtendrá como la **diferencia entre el valor del inmueble antes (Va) y después (Vd) del establecimiento de la servidumbre:**

$$Vs = Va - Vd$$

En la práctica, se suelen utilizar criterios jurisprudenciales que, en función de las características de la servidumbre y el perjuicio ocasionado suelen fijar un porcentaje a aplicar sobre el valor del suelo. Dos cuestiones a evaluar: la pérdida de parte de la plena propiedad de la superficie afectada y la indemnización de los daños que sufre la propiedad como consecuencia de la constitución de la servidumbre.

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley sobre Expropiación Forzosa de 1954, siempre que la legislación especial no contenga normas de valoración, se ajustará a las reglas siguientes:

- **Concesiones perpetuas de bienes de dominio público con canon concesional:** Su valor (V) será el resultado de descontar del valor del suelo rural (Vs) el importe capitalizado al interés legal (IL) del canon concesional (CC).

$$V = Vs - (CC/IL)$$

- **Concesiones de servicios público o de concesiones mineras otorgadas en fecha anterior a tres años:** su valor (V) se establecerá por el importe capitalizado al interés legal (IL) de los rendimientos líquidos (RL) de la concesión en los tres últimos años. En ningún caso podrá ser inferior al valor material de las instalaciones (Vi) de que disponga la concesión.

$$V = RL / IL \geq Vi$$

- **Concesiones de servicios público o de concesiones mineras otorgadas que llevasen menos de tres años establecidas:** libertad estimativa art. 43 LEF (derogada).

ARRENDAMIENTOS. En el artículo 6.7 del RVLS 2011 se establece que el cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

- a) En **arrendamientos rústicos y aparcerías**, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia. (DA2 Ley 49/2003, de arrendamientos rústicos).
- b) En **arrendamientos urbanos**, conforme a la **legislación de arrendamientos urbanos**, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

En el caso de arrendamientos urbanos, si se trata de una **vivienda**, se debe considerar si el arrendatario tiene **derecho a realojo** en el marco de la operación urbanística, ya que al determinar la indemnización que pueda corresponder, nunca puede ser igual perjuicio el causado a un inquilino con derecho a realojo en vivienda de protección, que el causado a un inquilino que ha de conseguir vivienda de alquiler en el mercado.

La jurisprudencia ha establecido una metodología para fijar la indemnización:

- **Anteriores al 9 de mayo de 1985 (prórroga forzosa):** Será el resultado de capitalizar al 10% la diferencia entre la renta de mercado y la renta de contrato.
- **Posteriores al 9 de mayo de 1985:** Será la diferencia entre la renta de mercado y la renta de contrato (si existe) por el número de años que resten de duración del contrato.

VIII. RÉGIMEN TRANSITORIO

Al aprobarse la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, se establece un régimen transitorio aplicable a los terrenos urbanizables, bajo determinadas condiciones, en los que se establece la posibilidad de que puedan seguir siendo valorados con los criterios de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

Como puede observarse, en la Disposición transitoria tercera del TRLSRU 2015 se mantiene la posibilidad del régimen transitorio, siempre que se cumplan tres condiciones.

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. *Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.*
2. *Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:*
 - a) *Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.*
 - b) *Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.*
 - c) *Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.*

Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

FUENTES

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.